

TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Estudio de Mercado Logística Valencia 2018

Abril 2019



Valencia Logística	01
Stock Logístico	02
Disponibilidad Actual	03
Rentas de Mercado	04
Histórico de Transacciones	05
Suelo	06

INFRAESTRUCTURAS: CONEXIÓN TERRESTRE

ZONA DE INFLUENCIA

El PIB de la Comunidad Valenciana supone un 10% del PIB estatal y su área de influencia abarca el 51% del PIB español en un radio de 350 km. Además, la mitad de la población activa del país reside en esta zona de atracción.

Estos datos se deben principalmente a que en su área de influencia se encuentran 4 de las 5 ciudades más pobladas de España: Madrid, Barcelona, Zaragoza y la propia Valencia. Además se localizan ciudades de gran tamaño como son el caso de Murcia, Palma de Mallorca o Alicante.

ÁREA METROPOLITANA

En la actualidad la ciudad de Valencia tiene una población de 800.000 habitantes.

Su área metropolitana que acoge a más de 1.600.000 personas hace de esta zona la cuarta con mayor número de habitantes de España después de las áreas metropolitanas de Madrid, Barcelona y la conurbación entre Murcia-Alicante.



Área de Influencia de Valencia

INFRASTRUCTURAS: CONEXIÓN TERRESTRE Y AÉREA

TRÁFICO RODADO

- **Autovía A-3:** conecta de manera directa Valencia y Madrid, convirtiéndose en el puerto natural de la capital.
- **Autovía A-7:** vertebra toda la costa del mediterráneo y facilita la entrada y salida de mercancías a Europa.
- **Autovía A-21:** que conecta Valencia y Zaragoza y facilita el tránsito de mercancías entre los puertos del mediterráneo y el cantábrico.

TRÁFICO AÉREO

El **aeropuerto de Alicante** se ha consolidado como el 5º aeropuerto con mayor número de pasajeros debido al turismo.

En cuanto al **tráfico aéreo de mercancías**, destaca el **Aeropuerto de Manises, Valencia**, que en el apartado de carga durante el año 2018 transportó 15.500 toneladas de mercancías, un 10,5% más que el año anterior.

CORREDORES FERROVIARIOS

MEDITERRÁNEO:

— Alta velocidad viajeros

— Mercancías

CANTÁBRICO-MEDITERRÁNEO

— Alta velocidad viajeros

— Mercancías

ATLÁNTICO

— Alta velocidad viajeros

— Mercancías

CENTRAL

— Alta velocidad viajeros

— Mercancías

ATLÁNTICO - MEDITERRÁNEO

— Alta velocidad viajeros

— Mercancías



Red Transeuropea de Transportes Ferroviarios

TRÁFICO FERROVIARIO

El Corredor Mediterráneo es el proyecto promovido por la Unión Europea para vertebrar el transporte de Europa en una línea férrea de mercancías.

Este gran eje recorre Europa de norte a sur, desde Escandinavia hasta su enlace en el extremo sur con África. Los países conectados por esta gran infraestructura son: Finlandia, Suecia, Dinamarca, Alemania, Bélgica, Inglaterra, Francia, Suiza, Italia, España, Marruecos.

INFRAESTRUCTURAS: CONEXIÓN MARTÍMIA

TRÁFICO PORTUARIO

El Puerto de Valencia se sitúa líder en el tránsito de contenedores TEUs en España. Su importancia no sólo radica a nivel nacional ya que se posiciona como el 5º puerto con mayor tráfico dentro de la Unión Europea.

Su localización lo ha convertido en la puerta del Mediterráneo para la entrada y salida de mercancías en Europa. Las inmejorables conexiones por carretera y ferrocarril con el resto de la Península lo identifican como el puerto natural de Madrid.

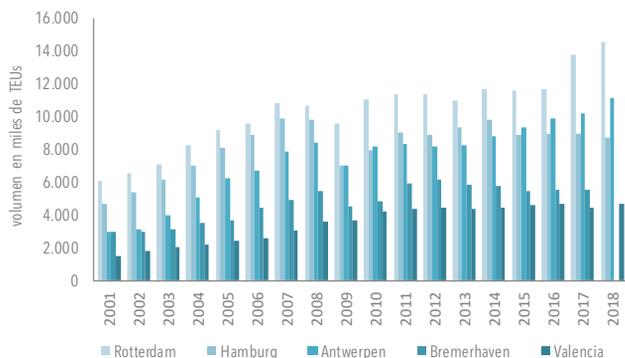
El puerto de Valencia ha conseguido en 2018 alcanzar el récord de gestionar 5,04 millones TEUs (unidad equivalente al contenedor de 20 pies) logrando un hito histórico en el sistema portuario español y en el tráfico del Mediterráneo, con lo que refuerza su centralidad y su referencia en la cuenca del Mediterráneo como puerto puente para los tráficos entre Asia, Europa América. Esta cifra es un 4,78% superior a la obtenida en los doce meses anteriores, según informa la Autoridad Portuaria de Valencia.

Además, en este año 2018 se ha aprobado la ampliación de una nueva terminal de contenedores con capacidad para albergar cinco millones de contenedores. De este modo el Puerto de Valencia amplía su capacidad de siete a doce millones de contenedores.



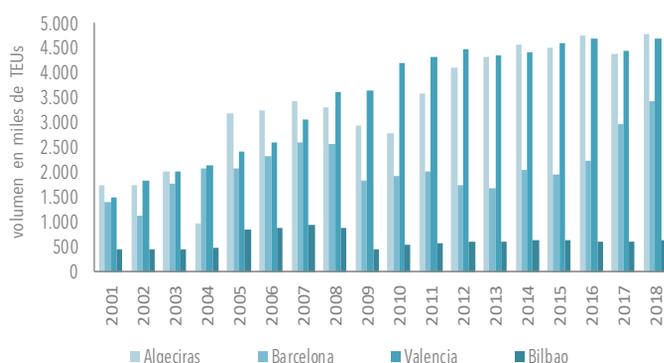
Fuente: Autoridad Portuaria

Transporte Marítimo UE



Fuente: Eurostat

Transporte Marítimo España

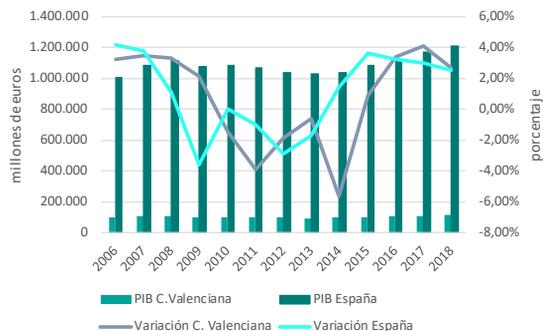


Fuente: Eurostat

COYUNTURA ECONÓMICA VALENCIANA

PIB

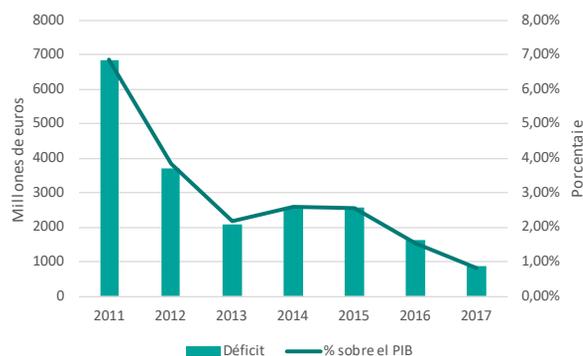
El PIB en la C. Valenciana sigue creciendo ligeramente por encima del PIB nacional. El crecimiento en este año 2018 ha sido de un 2,7% respecto al año 2017, mientras que el de España ha crecido un 2,5%.



Fuente: INE

DÉFICIT

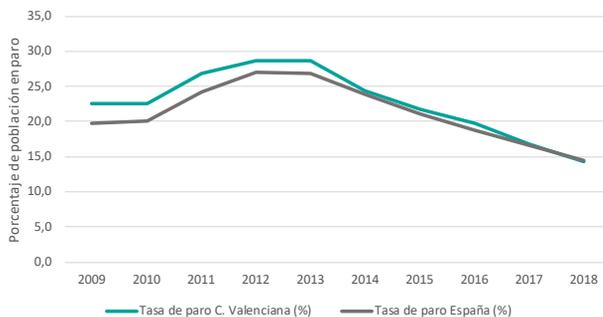
El Déficit en la C. Valenciana continúa con su tendencia descendente, lo cual es un perfecto reflejo del buen momento económico de la Comunidad Valenciana. No obstante, desde todos los ámbitos se pone de manifiesto la necesidad de mejorar la financiación autonómica.



Fuente: INE

TASA DE PARO

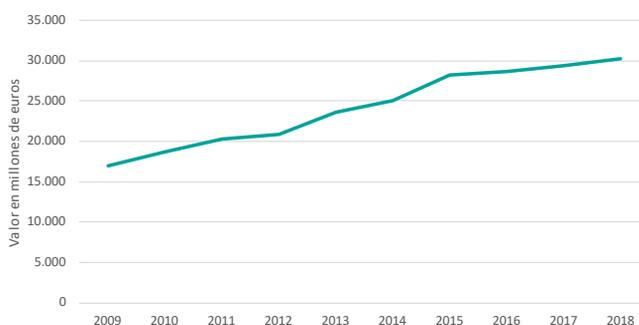
El desempleo en la Comunidad Valenciana se ha situado desde el inicio de la crisis por encima del desempleo nacional. No obstante en este último año la tendencia se ha invertido, con una tasa del 14,3 % para la Comunidad Valenciana y del 14,4% para España.



Fuente: INE

EXPORTACIONES

Este punto es de especial importancia ya que las exportaciones y su crecimiento constante están completamente influenciadas por la importancia del Puerto de Valencia y del de Alicante en menor medida, siendo el de Valencia el puerto más importante del mediterráneo en transporte de mercancías.



Fuente: IVACE

E-COMMERCE

El e-commerce es un punto a destacar dentro del sector inmologístico, ya que viene protagonizando un crecimiento exponencial que se espera prolongue en los próximos años.

Este crecimiento se refleja en el volumen de facturación de 2017 para el e-commerce, superior a los 30 mil millones de euros en España, lo que a su vez supone un 25,7% más que en 2016. Los pronósticos indican que el crecimiento en 2018 continuará en tasas cercanas al 17%.

El incremento en facturación del e-commerce se supone un 2,3 % del mercado español en 2018, frente al 2,1% que representaba en 2017.

Entre las causas de este crecimiento y su potencial crecimiento en los próximos años se encuentra el porcentaje de usuarios de internet que compran a través de internet. Actualmente, del total de población internauta española de 16-65 años (27,5 millones) un 71% declara comprar online en 2018, lo que supone un total de 19,4 millones de españoles, tal y como se muestra en la tabla anterior.

No obstante, esta tendencia no es propia de España, sino que se refleja a nivel global ya que el e-commerce ha aumentado un 13% y supone un 6,3 % del mercado global, por lo que es de esperar que el crecimiento español siga al alza hasta equiparar el nivel mundial.

En comparaciones en detalle con el entorno de la Unión Europea sigue existiendo un gap de crecimiento que se viene estrechando especialmente desde 2017.

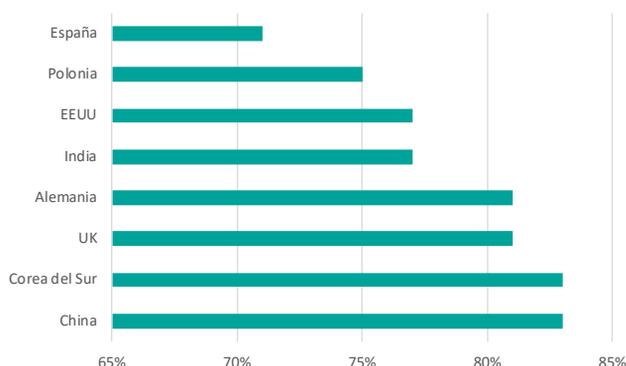
Por el contrario, si comparamos el crecimiento con Reino Unido, donde porcentaje de población internauta que utiliza la red para sus compras se ha estabilizado en el 80 %, se espera que al menos España crezca en otros 10 puntos porcentuales.

Volumen de negocio e-commerce



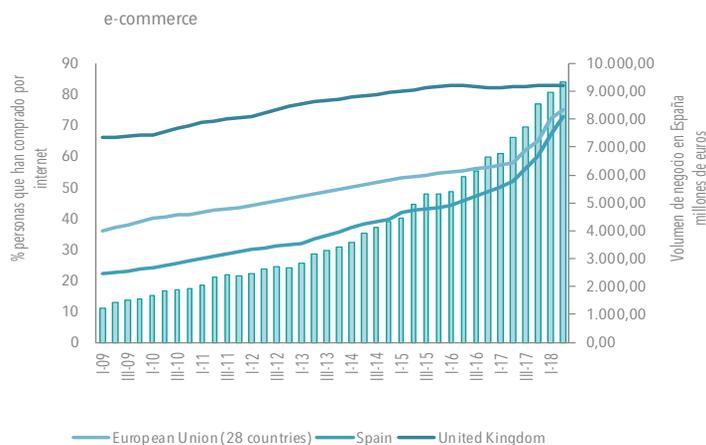
Fuente: CNMC

Población que usa e-commerce (%)



Fuente: Eurostat

Volumen de población e-commerce



Fuente: Eurostat

Las cifras anteriores arrojan un escenario bastante claro, el e-commerce está en un auge imparable y es una nueva oportunidad de crecimiento y adaptación para el sector de la logística en España.

El buen momento del sector inmológico hace de palanca junto con el crecimiento del e-commerce para impulsar la construcción y comercialización de inmuebles destinados a esta actividad. Hay que hacer referencia además, a que la logística del e-commerce presenta una tendencia innovadora como son los "hubs" urbanos para la entrega y logística inversa de la última milla, cuestiones en un constante proceso de aprendizaje.

En cuanto a las características de las naves logísticas para e-commerce, (mayor cantidad de muelles, alto grado de robotización, optimización de almacenaje...) se encuentra, al igual que el modelo de negocio, en una evolución constante.

No obstante, actualmente la mayoría de la actividad ligada al e-commerce se está desarrollando desde inmuebles logísticos ya existentes para que, de este modo, no tengan que ser ellas mismas las que asuman el coste y el tiempo de adaptar un almacén convencional a sus necesidades específicas y cambiantes. También cabe destacar la sostenibilidad ambiental tanto a la hora de realizar el reparto como de los propios inmueble, un punto que está cobrando cada vez más importancia con las certificaciones de sostenibilidad.



Centro de Amazon en Fuente del Jarro.

El crecimiento exponencial de las ventas de e-commerce se traduce por lo tanto en una necesidad imperiosa de construir inmuebles específicos para esta operativa logística, hasta la fecha desconocida.

En España, el centro logístico con mayor presencia de e-commerce es Madrid ya que por su céntrica localización tiene a una distancia asequible la mayor parte de puntos de entrega en España. La presencia del gigante del e-commerce AMAZON ya es una realidad en el mercado inmológico español, a la espera de la implantación definitiva de ALIBABA y su desarrollo en Europa.



Con lo que respecta a Valencia, deberá asumir el volumen logístico de e-commerce que se deriva su propio consumo de población pero también aprovechar su buena localización y comunicación óptima para albergar naves que se dediquen al almacenamiento del e-commerce.

Por ejemplo, en el polígono de Fuente del Jarro (Paterna) Amazon dispone de una parcela de 15.200 metros cuadrados destinada al almacenaje de productos de e-commerce. También cabe hacer referencia a la importancia del Puerto de Valencia, como hemos destacado en puntos anteriores, ya que supone un importante punto de entrada de productos provenientes de Europa y sobre todo Asia, cuya relevación comercial para el e-commerce es fundamental.

02.1 STOCK INMUEBLES ALMACENAMIENTO

El estudio del stock de inmuebles se ha realizado en base a la división del territorio de influencia de la ciudad de Valencia presentado anteriormente.

Por lo tanto el stock se subdividirá en los cuatro ejes principales ligados a las autovías que conectan el Levante con el resto de la Península, dividiéndolos además en dos coronas.

En el stock contabilizado a Diciembre de 2018, se incluyen todos los inmuebles donde a día de hoy se desarrolla una actividad de almacenamiento.

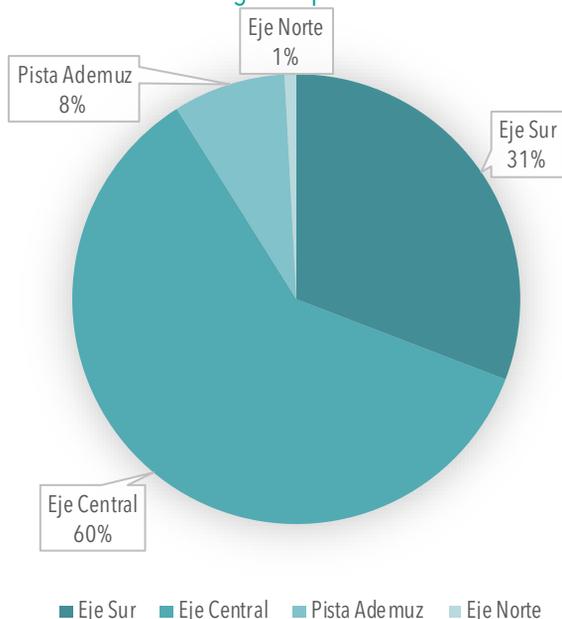
No obstante, cabe puntualizar que parte del parque no es apto para operadores logísticos del primer nivel por lo que se realizará un filtro a posteriori bajo el CRITERIO TRIANGLE más estricto.

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - diciembre 2018	m ² construidos
TOTAL	2.558.089
	m² construidos
EJE SUR	786.235
EJE CENTRAL	1.540.110
PISTA ADEMUZ	210.269
EJE NORTE	21.475

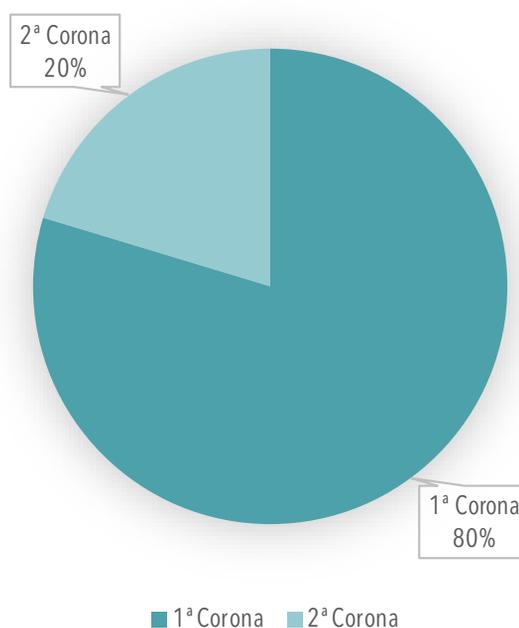
En la actualidad, la superficie total del stock de inmuebles para almacenamiento en Valencia asciende a 2.558.089 m² construidos. En su localización, aproximadamente el 80% de esta superficie se ubica en la 1ª Corona siendo bastante inferior la superficie construida en la 2ª Corona.

Se detectan dos ejes principales, Eje Sur y Eje Centro, que aglutinan el 90% de la superficie. No obstante, es destacable que el 60% se ubica en el Eje Centro, reconocido como el "Corredor Logístico de Valencia", zona prime que agrupa los municipios de Riba-roja, Loriguilla y Ceste.

Stock Logístico por Zonas



Stock Logístico por Coronas



02.1.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - diciembre 2018				
Zona	Corona	m ² construido	Municipio	
EJE SUR	TOTAL	786.235	-	
	1ª CORONA	353.337	-	
		37.000	ZAL-Valencia	
		12.000	Mercavalencia	
		14.364	Sedaví	
		14.241	Massanassa	
		3.948	Catarroja	
		70.842	Beniparrell	
		45.283	Alcàsser	
		76.838	Silla	
		78.821	Picassent	
		2ª CORONA	432.898	-
		44.687	Sollana	
		130.150	Almussafes	
	7.953	Benifaió		
	29.052	Algemesí		
	30.330	Alginet		
	59.739	Carlet		
	32.000	Massalavés		
	79.857	Alberic		
	15.130	Villanueva de Castellón		
	4.000	Beneixida		
EJE CENTRAL	TOTAL	1.540.110	-	
	1ª CORONA	1.521.345	-	
	60.211	Torrent		
	50.750	Picanya		
	142.375	Quart de Poblet		
	79.842	Manises		
	1.089.370	Riba-roja del Túria		
	10.268	Loriguilla		
	88.529	Cheste		
	2ª CORONA	18.765	-	
	7.690	Chiva		
	11.075	Montserrat		
PISTA ADEMUZ	TOTAL	210.269	-	
	1ª CORONA	161.589	-	
	161.589	Paterna		
	2ª CORONA	48.680	-	
	15.680	La Pobla de Vallbona		
	3.000	Nàquera		
	30.000	Llíria		
EJE NORTE	TOTAL	21.475	-	
	2ª CORONA	21.475	-	
	21.475	Sagunt		
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA - diciembre 2018		2.558.089,00	m² construidos	

02.2 STOCK TRIANGLE: CRITERIOS TRIANGLE

Dentro de los 2.558.089 m² del parque de Valencia, gran parte de la superficie corresponden a inmuebles anticuados o de pequeño tamaño.

Se desarrollan por lo tanto los CRITERIOS TRIANGLE para contabilizar únicamente los inmuebles aptos a día de hoy a la actividad logística, excluyendo los activos adecuados para logística de frío:

Criterios TRIANGLE:

- Superficies superiores a 5.000 m².
- Altura libre mínimo 9 m.
- Muelles de carga (ratio < 1ud / 1.000m²).
- Ocupación de parcela no superior al 70%

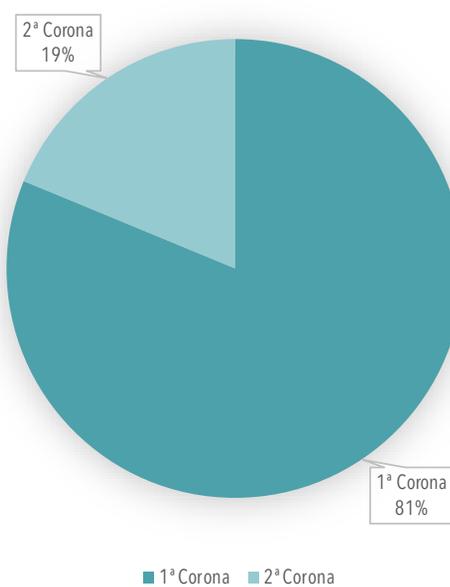
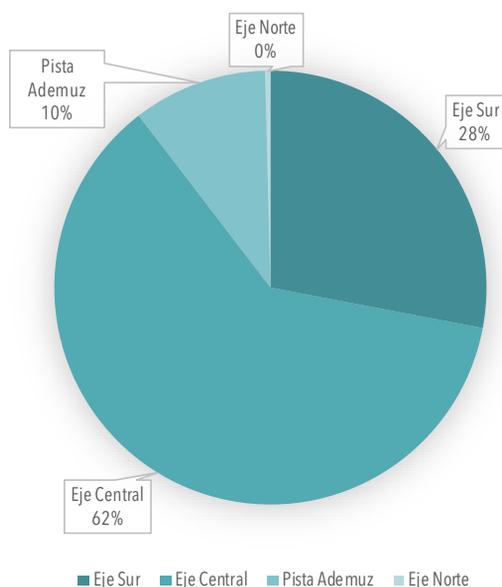
* Se incluyen inmuebles fácilmente adaptables a la logística con una pequeña inversión de CAPEX.

STOCK VALENCIA TRIANGLE - diciembre 2018	
	m ² construidos
TOTAL	1.859.304
m ² construidos	
EJE SUR	520.456
EJE CENTRAL	1.144.835
PISTA ADEMUZ	186.752
EJE NORTE	7.261

STOCK VALENCIA TRIANGLE - diciembre 2018	
	m ² construidos
TOTAL	1.859.304
m ² construidos	
USUARIO FINAL	643.083
NAVES LOGÍSTICAS EN ALQUILER	1.216.221

Stock Logístico por Zonas

Stock Logístico por Coronas



02.2.1 STOCK ALMACENAMIENTO POR MUNICIPIOS

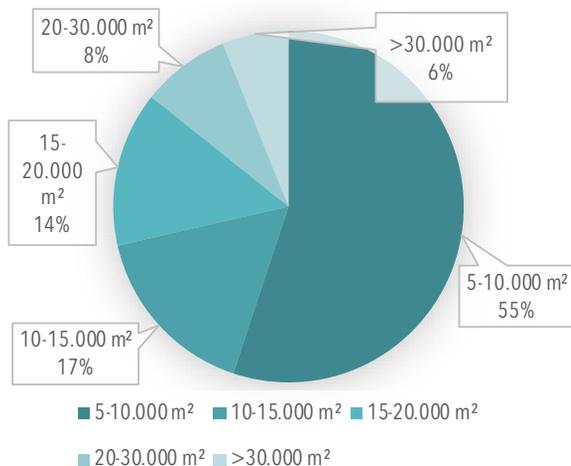
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - diciembre 2018					
Zona	Corona	m ² construido	Municipio		
EJE SUR	TOTAL	520.456	-		
	1ª CORONA		231.866	-	
			37.000	ZAL-Valencia	
			-	Mercavalencia	
			-	Sedaví	
			7.030	Massanassa	
			-	Catarroja	
			34.034	Beniparrell	
			18.563	Alcàsser	
			72.030	Silla	
			63.209	Picassent	
	2ª CORONA		288.590	-	
			44.687	Sollana	
			124.093	Almussafes	
			7.953	Benifaió	
		-	Algemesí		
		-	Alginet		
		-	Carlet		
		32.000	Massalavés		
		79.857	Alberic		
		-	Villanueva de Castellón		
	-	Beneixida			
EJE CENTRAL	TOTAL	1.144.835	-		
	1ª CORONA		1.137.145	-	
			37.936	Torrent	
			14.387	Picanya	
			-	Quart de Poblet	
			51.645	Manises	
			958.928	Riba-roja del Túria	
			7.268	Loriguilla	
			55.906	Cheste	
			11.075	Montserrat	
		2ª CORONA		7.690	-
			7.690	Chiva	
	PISTA ADEMUZ	TOTAL	186.752	-	
		1ª CORONA		141.072	-
				141.072	Paterna
2ª CORONA			45.680	-	
			15.680	La Pobla de Vallbona	
		30.000	Llíria		
EJE NORTE	TOTAL	7.261	-		
	2ª CORONA		7.261	-	
			7.261	Sagunt	
STOCK LOGÍSTICO VALENCIA. - diciembre 2018		1.859.304,00	m² construidos		

02.2.2 STOCK TRIANGLE: TIPOLOGÍA DE INMUEBLES

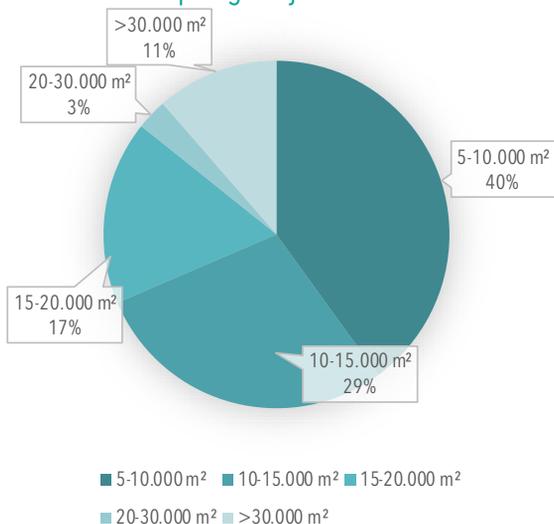
El estudio de las tipologías de inmuebles del stock logístico refleja que los activos actuales que lo componen en un 55% son inmuebles con una superficie que no alcanza los 10.000 m². Únicamente un 6% del número total de los inmuebles tiene una superficie superior a 30.000 m².

Estas circunstancias hacen latente la inexistencia de activos de grandes dimensiones en Valencia. Su ausencia es total en el Eje Norte y Pista de Ademuz, siendo incluso mínima para las zonas logísticas más desarrolladas.

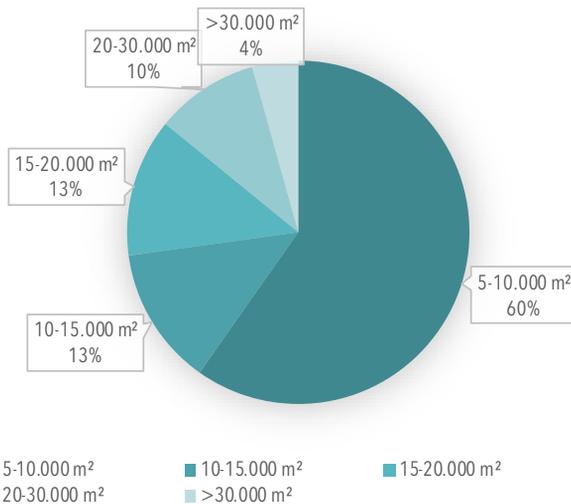
Tipología: Stock Valencia Triangle



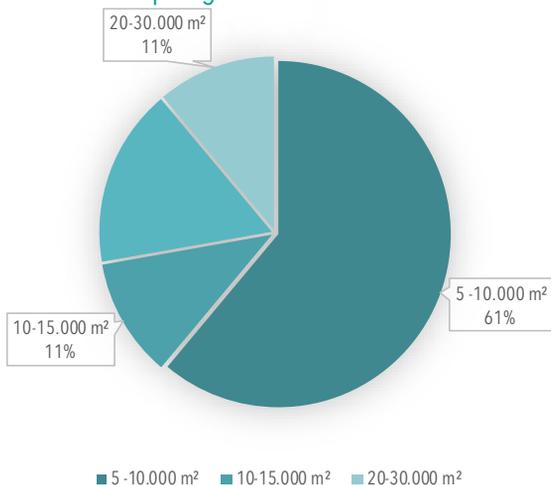
Tipología: Eje Sur



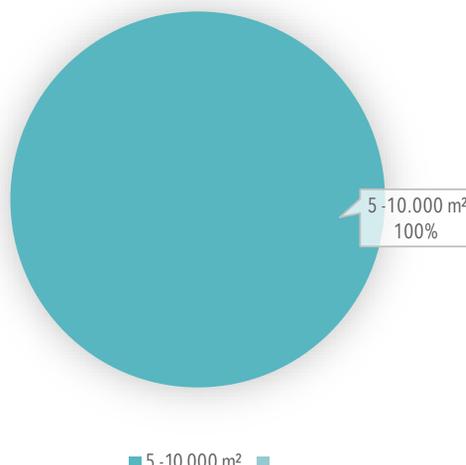
Tipología: Eje Centro



Tipología: Pista de Ademuz



Tipología: Eje Norte



02.3 SUBMERCADO: STOCK LOGÍSTICO FRÍO

En paralelo al stock logístico disponible en Valencia, se han estudiado los inmuebles logísticos destinados al almacenamiento en frío. En la actualidad existen aproximadamente 80.000 m² construidos de inmuebles adecuados para esta actividad.

Únicamente existen inmuebles para la logística del frío en el Eje Centro y Eje Sur, con un total de m² similar en ambas ubicaciones. Salvo los inmuebles localizados en Riba-roja del Turia, las superficies de los activos se encuentran entre 10-15.000 m².

STOCK LOGÍSTICO FRÍO VALENCIA Diciembre 2018			
Zona	Corona	m ² construido	Municipio
EJE SUR	TOTAL	46.880	-
	1ª CORONA	27.750	-
		<u>12.000</u>	<u>Valencia</u>
		<i>12.000</i>	<i>Mercavalencia</i>
		<u>12.000</u>	<u>Picanya</u>
		<i>12.000</i>	<i>P.I. Picanya</i>
		<u>3.750</u>	<u>Picassent</u>
		<i>3.750</i>	<i>P.I. Picassent</i>
	2ª CORONA	19.130	-
		<u>15.130</u>	<u>Villanueva de Castellón</u>
<i>15.130</i>		<i>P.I. El Pla</i>	
	<u>4.000</u>	<u>Beneixida</u>	
	<i>4.000</i>	<i>P.I. Beneixida</i>	
EJE CENTRAL	TOTAL	35.480	-
	1ª CORONA	35.480	-
		<u>11.750</u>	<u>Quart de Poblet</u>
		<i>11.750</i>	<i>P.I. Quart de Poblet</i>
		<u>20.730</u>	<u>Riba-roja del Túria</u>
		<i>4.380</i>	<i>P.I. Casanova</i>
		<i>3.500</i>	<i>P.I. El Oliveral</i>
		<i>4.200</i>	<i>P.I. Sector 12</i>
		<i>5.500</i>	<i>P.I. Sector 12</i>
		<i>3.150</i>	<i>P.I. Sector 12</i>
<u>3.000</u>		<u>Lorquilla</u>	
<i>3.000</i>	<i>Lorquilla</i>		
TOTAL LOGISTICA FRÍO (m² c)		82.360	

03 DISPONIBILIDAD ACTUAL

Actualmente la disponibilidad se concentra en la zona centro, concretamente en la zona de Ribarroja.

Han existido demandas que no han podido ser atendidas durante 2016 y 2017, debido al bajo índice de disponibilidad.

La crisis económica no permitió el desarrollo de plataformas logísticas modernas.

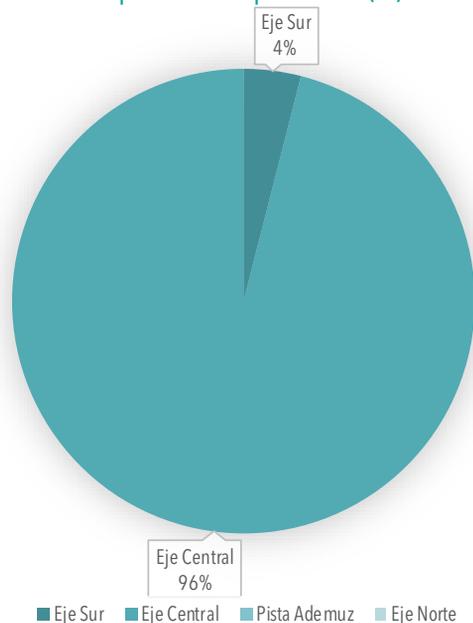
En consecuencia, la mayor parte de los activos no satisfacen los requisitos de los operadores, y se ha hecho necesaria el desarrollo de activos logísticos acordes a los parámetros actuales.

TASA DE DISPONIBILIDAD	1,62%	sobre stock TRIANGLE
TOTAL (m² ct)		30.034
		m² construidos
Eje Sur		1.200
Eje Central		28.834
Pista Ademuz		0
Eje Norte		0
TOTAL (superficie triangle)		1.859.304

A cierre de 2018, la tasa de disponibilidad de inmuebles construidos es del 1,62% en el mercado logístico de Valencia principalmente en Ribarroja, zona 'prime' de Valencia, confirmando el descenso en la tasa de disponibilidad pese a la incorporación de nuevo producto.

No obstante, está prevista la incorporación en 2019 de 98.959 m²t en construcción localizados principalmente en el Eje Central a lo largo de la A-3 (Ribarroja y Loriguilla) así como otros proyectos en municipios cercanos de otros ejes como Torrent y Paterna. Es destacable que la plataforma de Paterna está ya pre-alquilada antes de la finalización de la obra prevista para inicios de 2019.

Disponibilidad por Zonas (%)



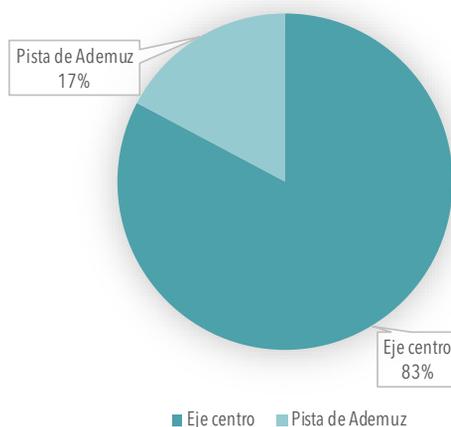
INMUEBLES DISPONIBLES diciembre 2018				
Zona	Municip.	Polígono	Inquilino	Superficie (m2c)
Sur	Beniparrell	Beniparrell	Pre-existente	1.200
Centro	Ribarroja	PLV	"a riesgo"	18.776
Centro	Ribarroja	Sector 13	Fin contrato	7.000
Centro	Ribarroja	Casanova	Fin contrato	3.058
				30.034

03.1 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN - "A RIESGO"

En el análisis de los proyectos en construcción a diciembre de 2018 se computa una superficie total en construcción de 98.959 m²t.

La localización de estos proyectos son principalmente en el eje centro en los municipios de Ribarroja, Loriguilla y Torrent; y en el eje de la Pista de Ademuz en el municipio de Paterna.

Proyectos en construcción 'a riesgo' por Zonas (%)



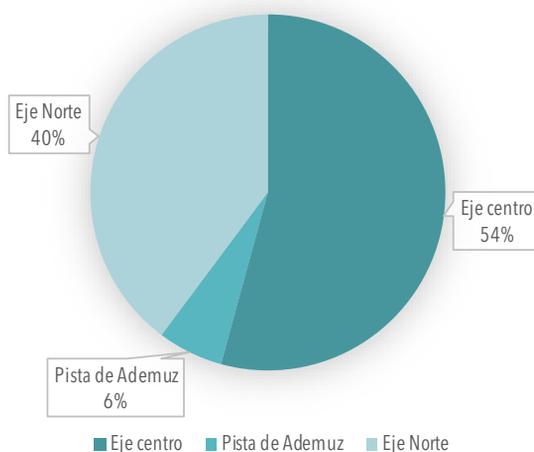
INMUEBLES LOGÍSTICOS EN CONSTRUCCIÓN "A RIESGO" Dic-18						
Localización	Polígono	Superficie (const. m ²)	Inquilino	Finalización	Asking Price (net)	
1	Paterna	Táctica	17.072	"a riesgo" - arrendado	1 tri 2019	4,00
2	Ribarroja	Sector 13	34.000	"a riesgo"	3 tri 2019	4,50
3	Loriguilla	Sector 9	6.439	"a riesgo"	1 tri 2019	4,25
4	Ribarroja	Sector 13	5.680	"a riesgo"	3 tri 2019	4,10
5	Torrent	Masía del Juez	22.568	"a riesgo"	2 tri 2019	4,35
6	Ribarroja	El Oliveral	13.200	"a riesgo"	3 tri 2019	-
		98.959	EN CONST. m²			

02.3 SUELO FINALISTA - "LLAVE EN MANO"

Existen 5 áreas con proyectos "llave en mano" con una superficie total construida de los proyectos 'llave en mano' que asciende a 201.123 m² construidos. Su construcción podría realizarse a los 9-12 meses de la firma.

Las superficies oscilan entre 12.000 y 80.000 m² construidos, la mayoría de ellos ubicados en el Eje Central, por el avance en las obras de urbanización del Parque Logístico del Circuito de Cheste, junto con proyectos en la zona norte de Sagunto .

Suelo finalista 'llave en mano' por Zonas (%)



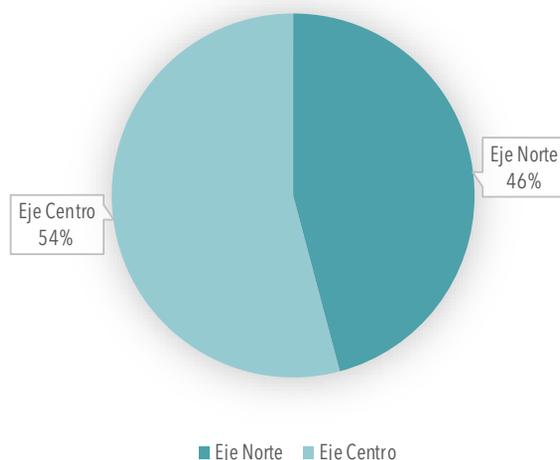
SUELO FINALISTA "LLAVE EN MANO" Dic-18						
Localización	Polígono	Superficie (const. m ²)	Inquilino	Finalización	Asking Price (net)	
1	Ribarroja	Mas Baló	25.223	'llave en mano'	≈9-12 meses	-
2	Paterna	Táctica	12.000	'llave en mano'	≈9-12 meses	4,00
3	Quart	Quart	25.000	'llave en mano'	≈12-18 meses	4,25
4	Sagunt	Sagunt	80.000	'llave en mano'	≈9-12 meses	3,75
5	Cheste	Circuito	26.300	'llave en mano'	≈9-12 meses	4,30 + 0,26
6	Cheste	Circuito	18.500	'llave en mano'	≈9-12 meses	4,30 + 0,26
7	Cheste	Circuito	14.100	'llave en mano'	≈9-12 meses	4,30 + 0,26
		201.123	LLAVE EN MANO const. m²			

03.2 AUTOPROMOCIÓN

Cabe destacar el desarrollo de Parc Sagunt que está albergando importantes proyectos de Autopromoción como Mercadona, Grupo Arnedo e Importaco.

No obstante, en la zona centro también existen destacados proyectos de autopromoción como los realizados por Transhaer y Transportes AgdoJavi en Ribarroja, Arteregal en Loriguilla y Lidl en Cheste.

Autopromoción por Zonas (%)



AUTOPROMOCIÓN 2018					
Localización	Polígono	Superficie (const. m ²)	Autopromotor	Finalización	Asking Price (net)
Sagunt	Parc Sagunt	70.000	MERCADONA		-
Cheste	Circuito	55.000	LIDL	3er trim. 2019	-
Sagunt	Parc Sagunt	20.150	ARNEDO		-
Sagunt	Parc Sagunt	12.000	IMPORTACO	4o trim. 2019	-
Loriguilla	Loriguilla	45.000	ARTEREGAL		-
Ribarroja	Mas Baló	15.000	TRANSAHER		-
Ribarroja	PLV	5.590	TRANS. AGDOJAVI		-
		222.740	AUTOPROMOCIÓN const. m²		

04 RENTAS DE MERCADO

El incremento producido en años anteriores en las rentas prime para activos que cumplen con las necesidades de los operadores, debido a la escasez de disponibilidad de este tipo de producto, se ha extendido también en 2018 a las rentas mínimas.

En las zonas prime, las rentas máximas alcanzan los 4,50 euros /m²/mes de Ribarroja en el "Corredor logístico de Valencia", Eje Centro, mientras que en el Eje Sur, en las proximidades de la Factoría Ford, las rentas han alcanzado los 4,25 euros/m²/mes.

RENTAS		Precio Medio Alquiler (€/m ² mes)	
		min	max
Eje Sur	2ª Corona	3,25	4,25
Eje Central	1ª Corona	3,75	4,50
Pista Ademuz	2ª Corona	3,00	4,00
Eje Norte	2ª Corona	3,00	3,50

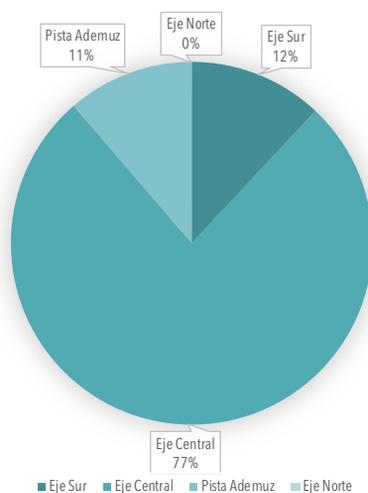
04.1 VOLUMEN DE CONTRATACIÓN

VOLUMEN DE CONTRATACIÓN	
TOTAL (m² ct)	177.204
	m² construidos
Eje Sur	21.250
Eje Central	135.882
Pista Ademuz	20.072
Eje Norte	0

El volumen total de contratación hasta final de diciembre de 2018 ha alcanzado los 177.204 m²t. Esta contratación durante el 2018 ha sido ligeramente inferior a la del 2017.

No obstante, se espera que se incremente considerablemente la contratación a la finalización de los proyectos "a riesgo" en construcción al incrementarse la oferta hoy insuficiente en el mercado logístico valenciano.

Volumen de Contratación por zonas (%)



04.2 TRANSACCIONES RECIENTES EN ALQUILER

El análisis de las operaciones de inmuebles logísticos realizadas hasta diciembre de 2018 arroja que se han producido en más del 80% en el Eje Centro, reconocido como el Corredor Logístico Valenciano.

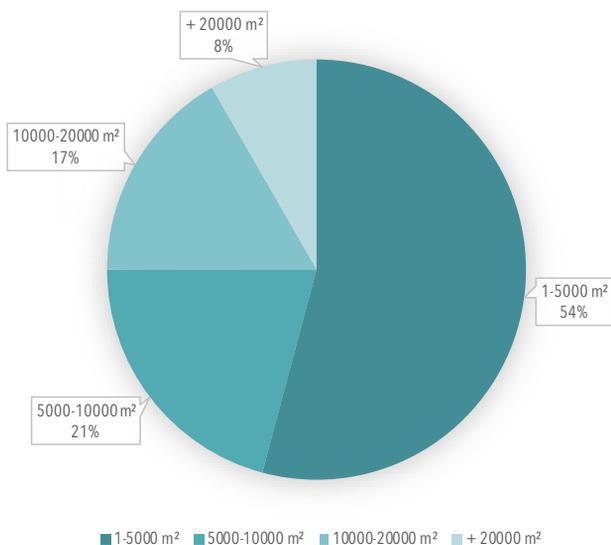
El tamaño de las operaciones en los primeros meses ha disminuido por la escasez de plataformas logísticas disponibles.

Los precios siguen su tendencia al alza en las plataformas modernas repuntando incluso en activos ya anticuados.

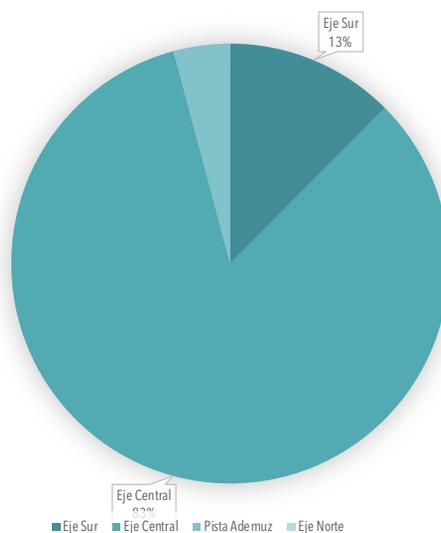
Cabe destacar la contratación de 54.000 m² en Cheste, una de las zonas más destacadas, cuya construcción se inicia a principio de 2019. También cabe destacar dos operaciones de 17.072 y 13.500 m² en Ribarroja, zona 'prime'.

TRANSACCIONES RECIENTES DE ALQUILER 2018			
Municip.	Zona	Renta (€/m ² b)	Superficie (m ² ct)
Cheste	Centro	-	53.906
Paterna	Centro	4,00	17.072
Ribarroja-PLV	Centro	-	15.000
Beniparrell	Sur	2,80	14.000
Ribarroja (oliveral)	Centro	4,25	13.500
Ribarroja (S14)	Centro	4,25	9.031
Ribarroja (s12)	Centro	4,00	7.800
Montserrat	Centro	2,00	5.959
Ribarroja-PLV	Centro	4,35	5.224
Montserrat	Centro	3,00	5.116
Ribarroja (Más Baló)	Centro	-	3.846
Picassent	Sur	3,60	3.750
Sollana	Sur	-	3.500
Ribarroja (casanova)	Centro	3,33	3.000
Náquera	Pista de Ademuz	-	3.000
Ribarroja (s12)	Centro	4,64	2.800
Ribarroja (s13)	Centro	4,00	2.800
Ribarroja (casanova)	Centro	3,50	2.000
Ribarroja (s13)	Centro	4,00	1.500
Ribarroja (s13)	Centro	4,00	1.400
Cheste	Centro	3,10	1.000
Cheste	Centro	3,00	1.000
Ribarroja (casanova)	Centro	2,50	1.000
TOTAL ALQUILER (m² ct)			177.204

Operaciones de Alquiler: Superficie (%)



Operaciones de Alquiler: Zonas (%)



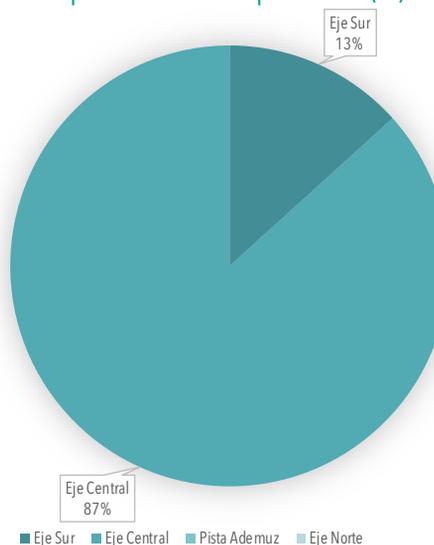
04.3 TRANSACCIONES RECIENTES DE VENTA

TRANSACCIONES DE VENTA 2018			
Municipio	Polígono	Precio de Venta (M€)	Superficie (m² ct)
Ribarroja	Casanova	0,65	1.900
Ribarroja	Sector 12	4,00	6.255
Ribarroja	Sector 13	25,50	35.000
Almussafes	Pol. Norte	*Entidad Bancaria	10.000
Ribarroja	Mas Baló	-	21.910
TOTAL VENTAS m² (ct)			75.065

De las operaciones de venta realizadas en el 2018 todas se han realizado en Ribarroja (Eje Centro) exceptuando una operación que se ha realizado en Almussafes (Eje Sur).

Se refleja de nuevo la importancia del Eje Central, Autovía A-3 Madrid-Valencia, y su consolidación como la "zona prime" también en compraventa de inmuebles logísticos.

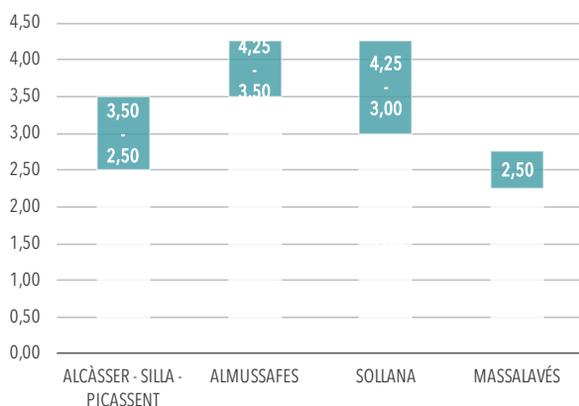
Superficie Vendida por Zonas (%)



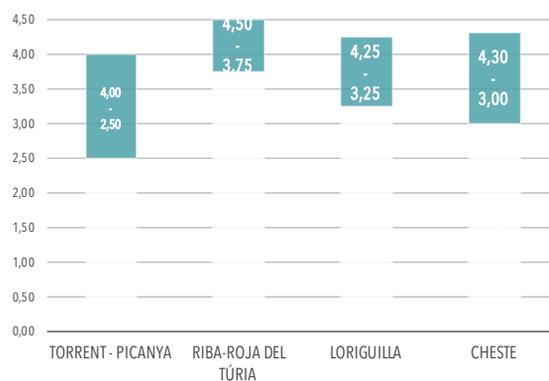
04.4 RENTAS DE MERCADO POR MUNICIPIOS

RENTA MERCADO VALENCIA - diciembre 2018			Precio Alquiler (€/m ² mes)	
Zona	Corona	Municipio	Min	Max
EJE SUR	1ª CORONA	ZAL puerto	*	
		Massanasa - Beniparrell	2,00	3,00
	2ª CORONA	Alcàsser - Silla - Picassent	2,50	3,50
		Almussafes	3,50	4,25
		Sollana	3,00	4,25
		Massalavés	2,25	2,75
		Alberic	1,50	2,50
EJE CENTRAL	1ª CORONA	Torrent - Picanya	2,50	4,00
		Quart de Poblet	*	
		Manises	2,00	3,00
		Riba-roja del Túria	3,75	4,50
	2ª CORONA	Loriguilla	3,25	4,25
		Cheste	3,00	4,30
		Chiva	2,00	3,00
PISTA ADEMUZ	1ª CORONA	Paterna	3,00	4,00
	1ª CORONA	Lliria	2,00	3,00
EJE NORTE	2ª CORONA	Sagunto	2,50	3,75

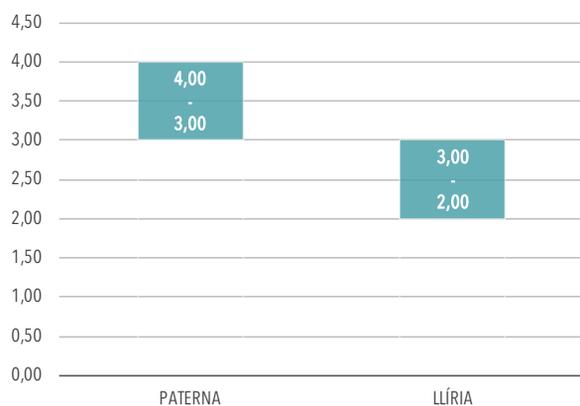
Renta de Mercado: Zona Sur



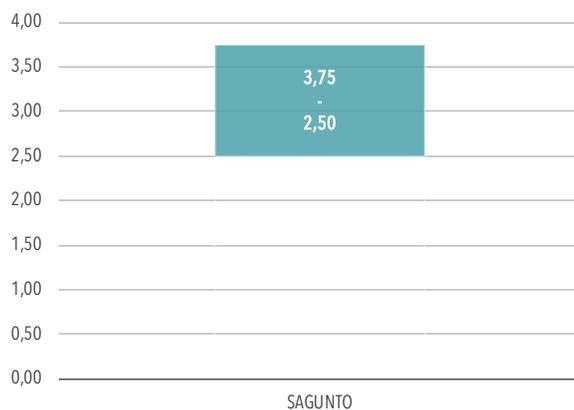
Renta de Mercado: Zona Centro



Renta de Mercado: Pista de Ademuz



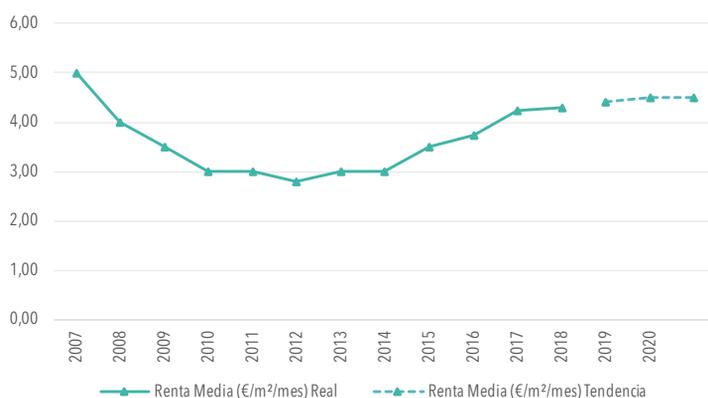
Renta de Mercado: Zona Norte



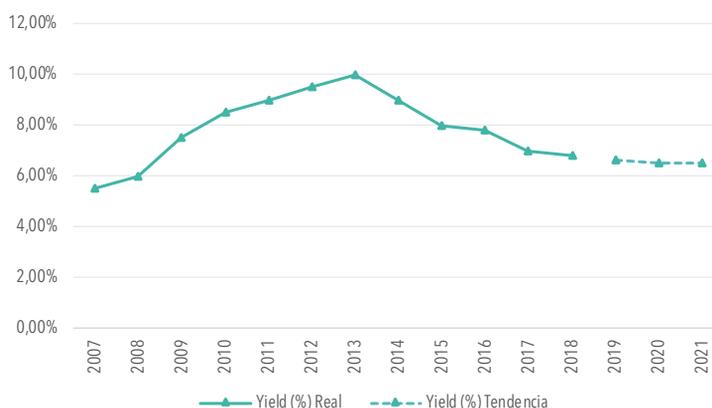
04.5 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

		Renta Media (€/m ² /mes)				Yield (%)	
		Real	Tendencia			Real	Tendencia
2007		5,00		2007		5,50%	
2008		4,00		2008		6,00%	
2009		3,50		2009		7,50%	
2010		3,00		2010		8,50%	
2011		3,00		2011		9,00%	
2012		2,80		2012		9,50%	
2013		3,00		2013		10,00%	
2014		3,00		2014		9,00%	
2015		3,50		2015		8,00%	
2016		3,75		2016		7,80%	
2017		4,25		2017		7,00%	
2018		4,30		2018		6,80%	
TENDENCIA	2019		4,40	TENDENCIA	2019		6,60%
	2020		4,50		2020		6,50%
	2021		4,50		2021		6,50%

Renta Media Valencia (euros/m²/mes)



Yield Valencia (%)



05 HISTÓRICO DE TRANSACCIONES

Las siguientes tablas recogen el histórico de transacciones para alquiler y venta de inmuebles logísticos en Valencia en los años 2016 y 2017.

Se observó un notable crecimiento del año 2016 a 2017 mientras que la cifra de 2018 es ligeramente menor como hemos comentado en puntos anteriores.

No obstante, la incorporación de suelo para este 2019 hace que las previsiones de crecimiento se mantengan siguiendo esta línea ascendente.

El año 2017 supuso el establecimiento de los principales agentes nacionales e internacionales en el mercado logístico valenciano.

05.1 OPERACIONES DESTACADAS EN ALQUILER

OPERACIONES DESTACADAS EN ALQUILER 2017			
Municipio	Zona	Renta(€/m ² b)	Superficie (m ² b)
Picassent	Sur	2,75	5.700
Sollana	Sur	3,50	6.000
Massalavés	Sur	2,25	17.000
Ribarroja	Centro	4,25	24.000
Ribarroja	Centro	-	8.600
Ribarroja	Centro	3,90	29.100
Ribarroja	Centro	3,00	2.421
Ribarroja	Centro	3,60	14.600
Ribarroja	Centro	-	6.500
Ribarroja	Centro	3,00	6.800
Ribarroja	Centro	3,50	3.000
Ribarroja	Centro	4,00	4.000
Ribarroja	Centro	2,50	4.760
Ribarroja	Centro	4,50	3.985
Ribarroja	Centro	3,50	7.900
Ribarroja	Centro	3,75	15.500
Ribarroja	Centro	4,00	9.537
Ribarroja	Centro	-	6.310
Ribarroja	Centro	-	2.200
Paterna	Ademuz	-	12.500
La Pobla	Ademuz	2,00	5.232
La Pobla	Ademuz	2,50	4.600
Sagunto	Norte	3,00	4.000
TOTAL ALQUILER (m² ct)			204.245

OPERACIONES DESTACADAS DE ALQUILER 2016			
Municipio	Zona	Renta(€/m ² b)	Superficie (m ² b)
Ribarroja	Sector 12	3,50	9.500
Ribarroja	Sector 12	3,50	6.000
Ribarroja	Sector 13	3,75	4.000
Ribarroja	Más Baló	3,50	9.537
Llíria	Pla de Rascanya	2,50	15.000
Torrent	Masía del Juez	3,00	25.936
Ribarroja	Sector 13	3,50	1.500
Ribarroja	Sector 13	3,50	1.500
Ribarroja	Sector 12	3,50	7.500
Ribarroja	Sector 13	3,50	7.500
Ribarroja	Sector 13	3,50	8.000
TOTAL ALQUILER m² ct			95.973

05.2 OPERACIONES DESTACADAS EN VENTA

OPERACIONES DESTACADAS EN VENTA 2017			
Municipio	Zona	Renta(€/m ² b)	Superficie (m ² b)
Ribarroja	Sector 14	-	14.378
Ribarroja	Sector 14	-	9.031
Massalavés	Sector 3	8,90	16.190
Ribarroja	Sector 12	39,00	55.300
Ribarroja	Casanova	-	5.000
TOTAL VENTAS m² (ct)			99.899

OPERACIONES DESTACADAS EN VENTA 2016			
Municipio	Zona	Renta(€/m ² b)	Superficie (m ² b)
Ribarroja	Sector 12	-	3.986
Ribarroja	Sector 12	5 + (1,5 CAPEX)	15.500
Ribarroja	Mas Baló	8,65	27.400
Ribarroja	Casanova	-	4.380
Ribarroja	Sector 14	3,50	8.821
TOTAL VENTAS m² (ct)			60.087

06.1 OPERACIONES DE SUELO PARC SAGUNT

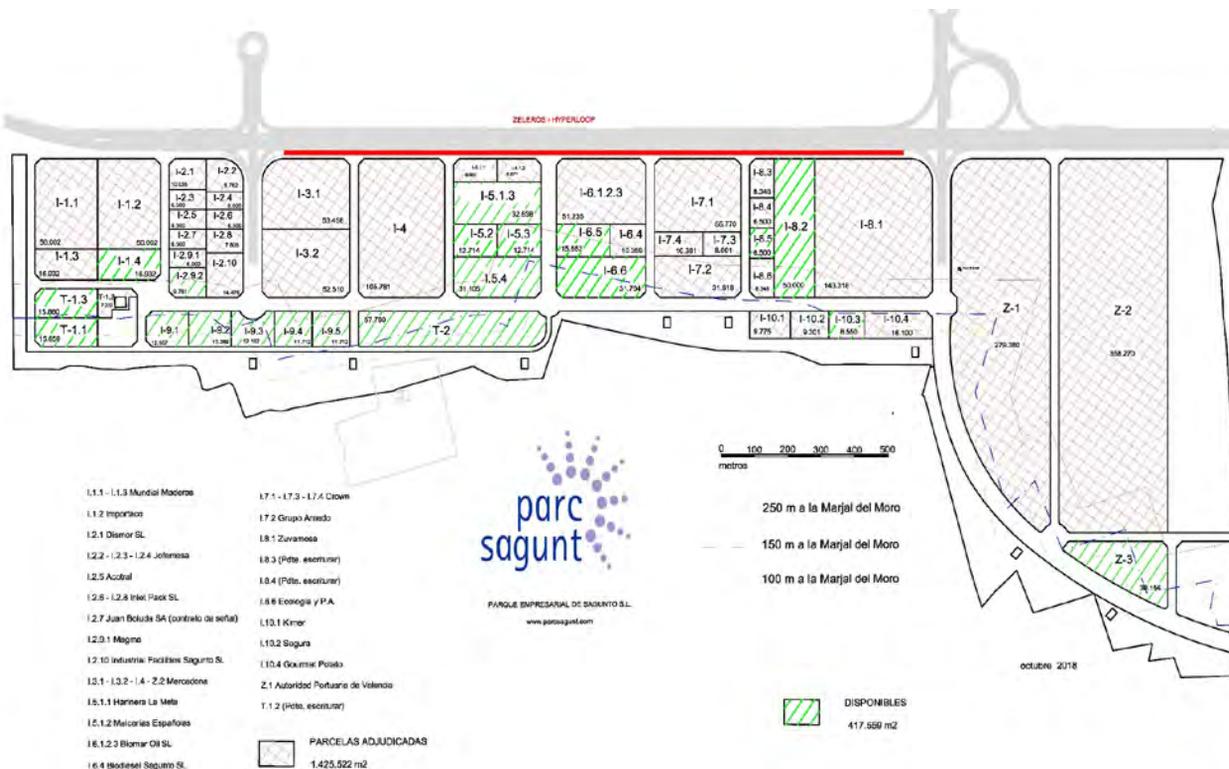
Junio 2017: Mercadona adquiere otros 200.000 m2 en Parc Sagunt.

Diciembre 2016: Mercadona compra parcela Z2, de 358.270 m². Esta pastilla de suelo, ha sido adquirida por esta cadena de supermercados por un importe de 24.147.398 euros, es decir, a 67.37 euros/m².

Diciembre 2018: Tempe (Inditex) adquiere una parcela de 279.380 m² por un importe de 31.030.118 euros, 111,1 euros/ m².

PARQUE EMPRESARIAL DE SAGUNTO I ADJUDICADAS EN 2018

I-1.2	Importaco	50.002	5.000.000,00	100,00
I-1.3	Maderas Vicente	16.932	1.558.000,00	92,02
I-1.4	Fartons Polo	16.932	1.743.996,00	103,00
I-8.3	Grupo Disfrimur	8.348	864.018,00	103,50
I-8.4	Cotripiel	6.500	669.500,00	103,00
T-1.2	Inlet Pack SL	7.222	535.000,00	74,08
Total Adjudicado en 2018		105.936		



06.2 SUELO FINALISTA

El análisis del suelo finalista disponible en el área metropolitana de Valencia localiza las grandes bolsas de suelo principalmente, con parcelas de gran tamaño, en ubicaciones de la 2ª Corona.

Es en los municipios de Sagunto, Lliria y Massalavés donde se encuentran estos solares sobre los que podrían construirse grandes plataformas para almacenamiento. No obstante, los operadores logísticos expresan menor apetencia por estas ubicaciones por ser áreas alejadas del cruce de la A3 con la A7 que acarrear sobrecostos derivados de las mayores distancias de transporte.

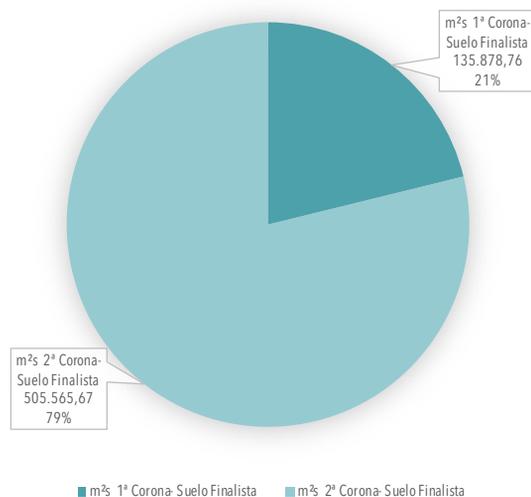
En la zona prime de Valencia, entiéndase las cercanías del cruce de las autovías anteriormente citadas, también hay disponibilidad de parcelas aptas para la construcción de grandes inmuebles, aunque no tan considerable como en la segunda corona.

560.444,43 m²s total- Suelo Finalista

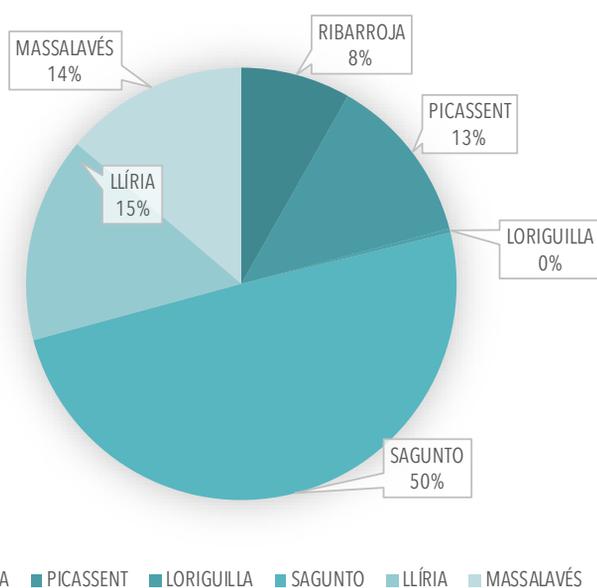
135.878,76 m²s 1ª Corona- Suelo Finalista

505.565,67 m²s 2ª Corona- Suelo Finalista

Suelo Finalista por Coronas



Suelo Finalista por Municipios (%)



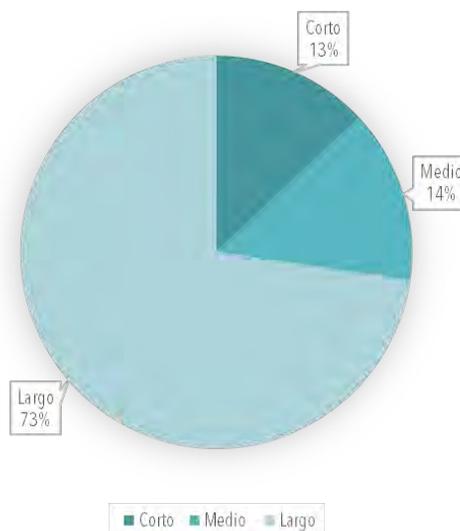
SUELO FINALISTA - SUELO LOGÍSTICO EN VENTA			
CORONA	MUNICIPIO	POLÍGONO	SUPERFICIE (m ²)
1ª	RIBARROJA	S13	52.901,00
1ª	PICASSENT	Picassent	81.000,00
1ª	RIBARROJA	PLV	1.977,76
1ª Corona			135.878,76
2ª	SAGUNTO	Parc Sagunt	318.278,00
2ª	LLÍRIA	Pla de Carrases	98.765,00
2ª	MASSALAVÉS	P.I. Massalavés	88.522,67
2ª Corona			505.565,67

06.3 SUELO EN DESARROLLO

Se ha analizado el suelo en desarrollo diferenciándolo entre corto, medio y largo plazo. Para ellos se contempla que las parcelas resultantes estén disponibles en un tiempo estimado de 2 años, entre 2 y 5 años y aquellos desarrollos que se prolongue más de 5 años respectivamente.

En el mercado valenciano actualmente se contabilizan más de 6.000.000 m² de suelo neto programado. No obstante, existen grandes diferencias en los tiempos para su ejecución contabilizándose 4,5 millones m² en desarrollos a largo plazo.

Desarrollo Suelo Logístico (%)



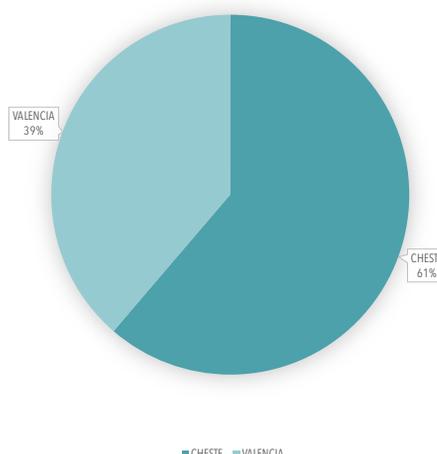
CORTO PLAZO- SUELO LOGÍSTICO EN DESARROLLO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLÍGONO	m ²	PARCELA	€/m ²
1ª	CHESTE	CIRCUITO	490.752,84	Superficie Neta	-
1ª	VALENCIA	ZAL*	309.863,00	Superficie Neta	-
<i>*Pendiente de gestión urbanística</i>			36.960,00	A1	
			32.538,00	B1	
			35.115,00	A2	
			39.768,00	B2	
			24.858,00	F2	
			33.492,00	G2	
			36.359,00	A3	
			33.107,00	A4	
			37.666,00	B4	
CORTO PLAZO- total m² s			800.615,84		

06.3.1 SUELO EN DESARROLLO - CORTO PLAZO

A corto plazo, está prevista la finalización de obras de urbanización de aproximadamente 1.000.000 de m² junto al circuito de Cheste para la segunda mitad de 2019.

Además, se prevé que la empresa pública VPI licite las parcelas en la ZAL del Puerto de Valencia cuya licitación en el primer trimestre de 2019.

Suelo en Desarrollo: Corto Plazo



800.615,84 m² suelo - Corto Plazo
800.615,84 m ² s 1ª Corona - Corto Plazo
0,00 m ² s 2ª Corona- Corto Plazo

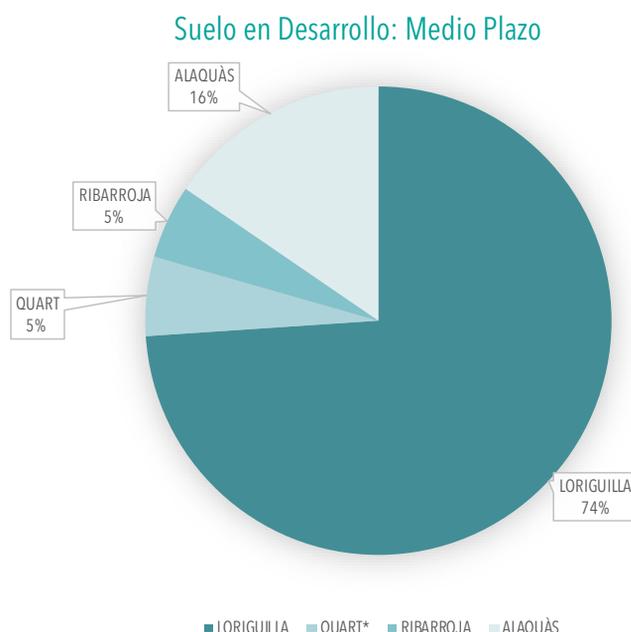
06.3.2 SUELO EN DESARROLLO - MEDIO PLAZO

MEDIO PLAZO - SUELO LOGÍSTICO EN DESARROLLO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLÍGONO	m ²	PARCELA	€/m ²
1ª	LORIGUILLA	TOTAL	646.775,81	Superficie Neta	-
	LORIGUILLA	Sector 11	328.946,00	Parcelas Resultantes	
	LORIGUILLA	Sector 12	317.829,81	Parcelas Resultantes	
1ª	QUART*	AR-9	47.824,00	Superficie Bruta	-
	* Pendiente de gestión urbanística		47.824,00	5221901YJ1752S00010A	115,01
1ª	RIBARROJA	PLV	44.652,52	Superficie Neta	
1ª	ALAUÀS	ALAUÀS	135.420,13	Superficie Neta	
MEDIO PLAZO - total m² s			874.672,46		

Se detectan 4 grandes desarrollos que podrían llegar a materializarse a medio plazo, todos ellos dentro de la 1ª Corona de Valencia y en el entorno del cruce de la A-3 con la A-7.

En primer lugar en Loriguilla, que es el de mayor extensión. Un total de 646.775,81 metros cuadrados de superficie neta.

También encontramos posibles desarrollos a medio plazo en Quart, Ribarroja y Alauàs, con unas superficies de 47.824 (superficie bruta), 44.652,52 (superficie neta) y 135.420,13 (superficie neta) metros cuadrados respectivamente.



874.672,46 m² suelo - Medio Plazo
874.672,46 m ² s 1ª corona - Medio Plazo
0,00 m ² s 2ª corona - Medio Plazo

06.3.3 SUELO EN DESARROLLO - LARGO PLAZO

LARGO PLAZO - SUELO LOGÍSTICO EN DESARROLLO					
1ª CORONA	MUNICIPIO	POLÍGONO	m ²	PARCELA	€/m ²
1ª	ALDAIA	Parque Aldaia	2.115.550,17	Superficie Neta	-
			116.784,97	AR-PE1	
			1.930.715,97	AR-PE2	
			68.049,23	AR-PE3	
1ª	RIBARROJA	Pla de Nadal	806.847,90	Superficie Neta	-
		Pla de Nadal	806.847,90	Parcelas resultantes	
1ª	CHESTE	La Ceja	884.484,76	Superficie Neta	-
		La Ceja	884.484,76	Parcelas Resultantes	
2ª	SAGUNTO	PARQUE SAGUNTO	650.000,00	Superficie Bruta	
		Ampl. Parque de Sagunto	650.000,00		
LARGO PLAZO - total m² s			4.456.882,83		

Del total de los 6.000.000 m² de parcelas netas de suelo programado en el área de Valencia, un 75 % del total de esta superficie corresponde a desarrollos a largo plazo.

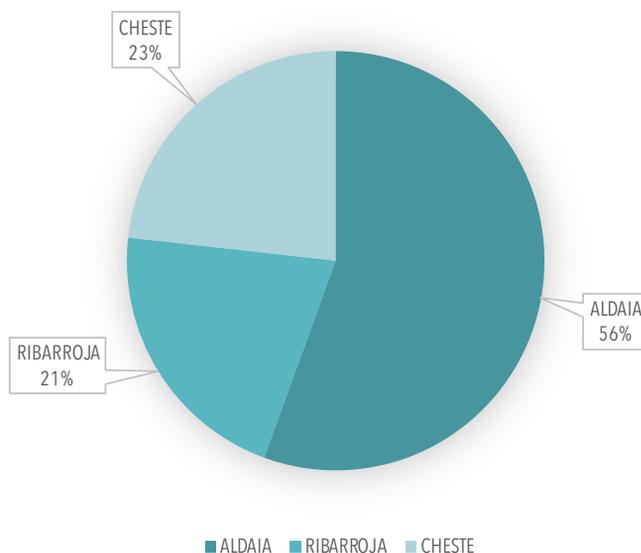
Cabe indicar que todos los planes que se recogen en la anterior tabla están pendientes de la tramitación de sus planes parciales por parte de las corporaciones municipales y su posterior aprobación de los competentes organismos autonómicos.

A este respecto, debe hacerse especial hincapié en las dificultades a los que tendrán que hacer frente estos nuevos desarrollos y su dilación en el tiempo para su urbanización definitiva.

Entre los diferentes municipios, se observa que algunos ya activos en el desarrollo de suelos logísticos como Ribarroja y Cheste tienen vocación para impulsar la urbanización de nuevos parques.

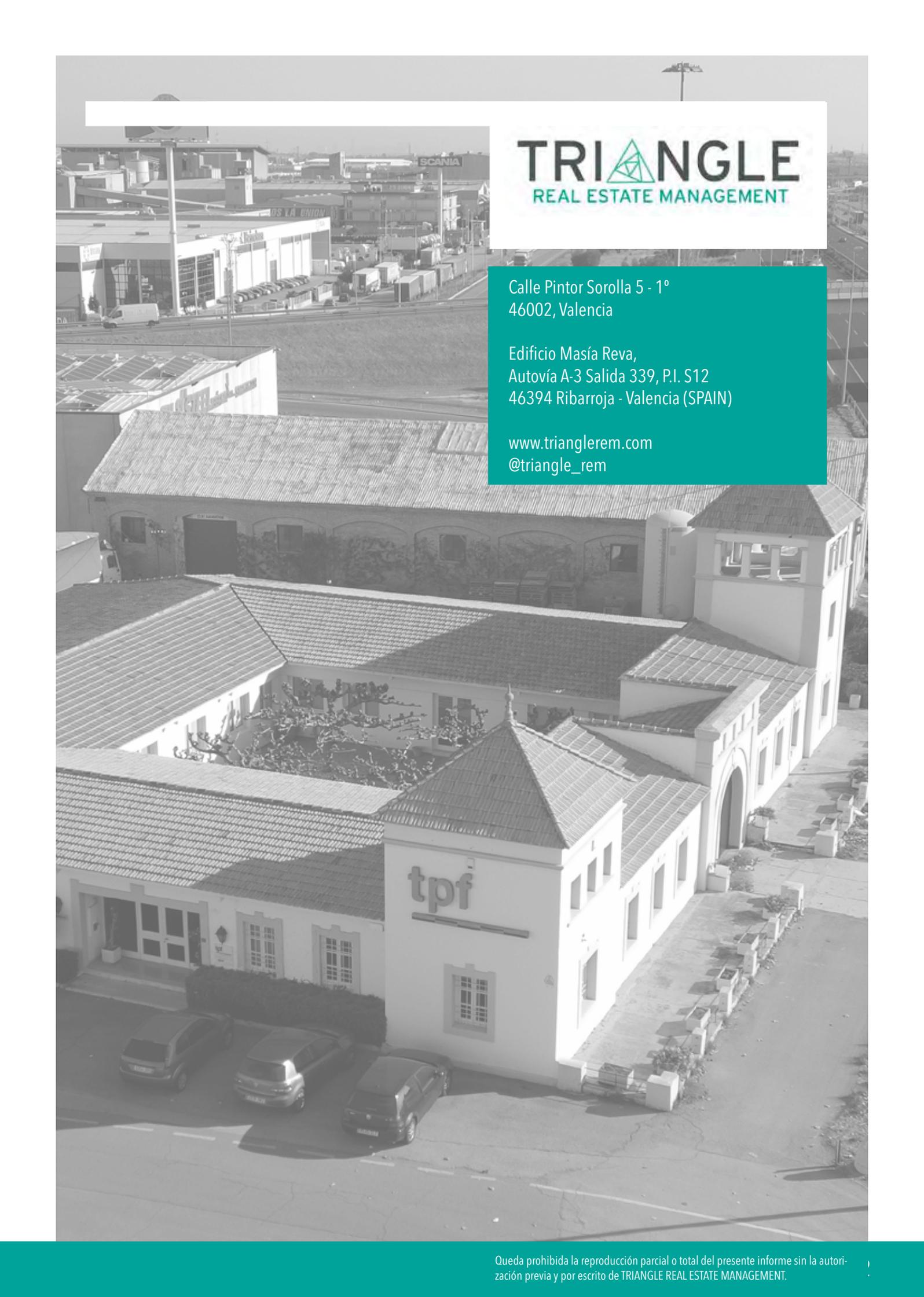
Es destacable la programación a largo plazo de más de 2.000.000 m² en Aldaia junto a la A-3. No obstante, se requiere de complejas gestiones urbanísticas con el Ayuntamiento y propietarios.

Suelo en Desarrollo: Largo Plazo



4.456.882,83 m² suelo - Largo Plazo

4.456.882,83 m²s 1ª Corona- Largo Plazo
650.000,00 m²s 2ª Corona - Largo Plazo



TRIANGLE
REAL ESTATE MANAGEMENT

Calle Pintor Sorolla 5 - 1º
46002, Valencia

Edificio Masía Reva,
Autovía A-3 Salida 339, P.I. S12
46394 Ribarroja - Valencia (SPAIN)

www.trianglerem.com
[@triangle_rem](https://www.instagram.com/triangle_rem)